

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 01 / 04**
des Gemeinderates Türkenfeld am **20.01.2016**

Vor Eintritt in die Tagesordnung gibt Bgm. Keller bekannt, dass der

TOP 9.)

**Teilnehmergeinschaft Türkenfeld II
Gemeinde Türkenfeld; Lkr. Fürstenfeldbruck**

Hier:

- a) **Kostenbeteiligung der Gemeinde an den Planungsleistungen sowie an den Ausbaukosten für das Bauvorhaben „Geh- und Radweg Türkenfelder Straße“, Gem. Zankenhausen**
- b) **Kostenbeteiligung der Gemeinde an Hausnamenschildern**

abgesetzt wird.

TOP 1.)

Fragestunde – maximale Zeitdauer 15 Minuten

Eine ZuhörerIn beklagt, dass am Silvestertag viel zu viel Feuerwerke geschossen wurden – auch schon untermittags. Es blieb überall Plastikmüll liegen. Sie schlägt vor, dass stattdessen alle Feuerwerke zentral abgeschossen werden sollten.

Bgm. Keller kann sich vorstellen, dass ein Arbeitskreis im Rahmen der Dorferneuerung diese Anregung diskutiert.

TOP 2.)

Gemeinde Geltendorf:

Bebauungsplan „Geltendorf – Am Pilger“

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sachvortrag:

Die Planung umfasst das ca. 2000 qm große Grundstück mit der FlurNr. 811 am nord-westlichen Ortsrand von Geltendorf, welches derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt wird.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Geltendorf – Am Pilger“ ist die Absicht der Gemeinde Geltendorf am nord-westlichen Ortsrand von Geltendorf Baurecht für die Errichtung von Wohneinheiten mit Gewerbebetrieb zu schaffen. Damit soll u.a. dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Das festgesetzte Baugebiet, das in zwei Parzellen aufgeteilt werden soll, gliedert sich an das bestehende Dorfgebiet an und ergänzt die charakteristische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft.

Im Baugebiet sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschoßen vorgesehen, eine Gewerbe-einheit pro Parzelle ist zulässig. Die Erschließung ist gesichert

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Geltendorf – Am Pilger“ der Gemeinde Geltendorf, Belange der Gemeinde Türkenfeld nicht berührt werden. Anregungen und Bedenken werden im Zuge der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB daher nicht vorgebracht.

Abst.Erg.: 15 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 01 / 06**
des Gemeinderates Türkenfeld am **20.01.2016**

TOP 3.)

Bauplätze im Baugebiet „Kreuzstraße – 2. Änderung“
Beratung und Beschlussfassung über die Verkaufsmodalitäten

Beschlüsse in dieser Sache:

GR-Beschluss vom 11.11.2015; öffentl. Nr. 12/269

Sachvortrag:

Eine Entscheidung über die Verkaufsmodalitäten für ein Einfamilienhausgrundstück im Baugebiet Kreuzstraße wurde in der Sitzung vom 11.11.2015 vertagt. Zwischenzeitlich konnte Herr Bgm. Keller mit einer Rechtsanwaltskanzlei das Thema besprechen. Dabei wurde deutlich, dass ein Verkauf gegen Höchstgebot als sehr problematisch angesehen wird. Vorgeschlagen wurde, das Grundstück bewerten zu lassen und anschließend zum Festpreis auszuschreiben. Sollten zwei oder mehrere gleichwertige Angebote eingehen entscheidet das Los.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt das Grundstück für ein Einfamilienhaus zu einem qm-Preis von **590 €** auszuschreiben. Über die Vergabe des Grundstücks entscheidet der Gemeinderat. Türkenfelder erhalten den Vorzug.

Abst.Erg.: 14 : 1

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 01 / 08**
des Gemeinderates Türkenfeld am **20.01.2016**

TOP 4.) Bauantrag;

**Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung
und Doppelgarage sowie eines Gerätebaus und eines Bruthauses,
FINr. 411, Gemarkung Türkenfeld**

Bisherige Beschlüsse:

GR-Beschluss vom 04.12.2013 (Antrag auf Vorbescheid)

Sachvortrag:

Mit Beschluss vom 04.12.2013 erteilte der Gemeinderat Türkenfeld zum Bauvorhaben „Errichtung eines Betriebsleiterhauses mit Hofvermarktung und Betriebsnotwendige Räume sowie einer Doppelgarage“ auf dem Grundstück FINr. 411/0, Gemarkung Türkenfeld, sein Einvernehmen. Der vorliegende Bauantrag beinhaltet Änderungen gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid. Die Änderungen erfolgen aufgrund der bisherigen Prüfung des Bauvorhabens durch das Landratsamt Fürstfeldbruck.

Das ursprünglich als Winkelbau geplante Betriebsgebäude wird jetzt konventionell geplant. Die Grundfläche des Gebäudes beläuft sich auf 258,40 qm. Die Räume im Erdgeschoss werden für den Fischereibetrieb genutzt (Schlachtung, Räucherung, Verkaufsraum etc.). Das Obergeschoss dient als Betriebsleiterwohnung. Als Nebengebäude werden ein „Gerätebau“, ein „Bruthaus“ sowie eine Doppelgarage beantragt.

Die Fragen bezüglich der Erschließung (Wasser, Kanal) wurden bereits mit dem Antrag auf Vorbescheid geklärt. Der Gemeinderat hat im Antrag auf Vorbescheid darauf hingewiesen, dass die Zufahrt für den als öffentlichen Feld- und Waldweg gewidmeten „Fischereiweg“ für schweren Baustellenverkehr sowie für die Müllabfuhr nicht ausreichend ist.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird vorbehaltlich der Privilegierung und einer gesicherten wegemäßigen Erschließung erteilt. Die Löschwasserversorgung ist durch den Bauherren auf eigene Kosten herzustellen.

Hinweis: Bezüglich der Befahrung des „Fischweierweges“ zu nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken (Baustellenverkehr etc.) ist bei der Gemeinde Türkenfeld ein Antrag auf „Sondernutzungserlaubnis“ zu stellen. Die Schächte zu den öffentlichen Drainageleitungen sind jederzeit zugänglich zu halten.

Abst.Erg.: 15 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 01 / 10**
des Gemeinderates Türkenfeld am **20.01.2016**

TOP 5.) Bauantrag;

**Umbau des bestehenden Einfamilienhauses, FINr. 173/2,
Gemarkung Türkenfeld**

Bisherige Beschlüsse:

-/-

Sachvortrag:

Der geplante Umbau des bestehenden Einfamilienhauses beinhaltet die Errichtung von zwei Gauben und einem Zwerchgiebel auf der Westseite, ein überdachtes Holzdeck und einen Nebengiebel auf der Nordseite, sowie einen Zwerchgiebel auf der Südseite. Die Geschossflächenzahl beläuft sich auf 0,46.

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich von Türkenfeld und ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Bauvorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abst.Erg.: 15 : 0

TOP 6.) Bauantrag;

**Errichten eines Dreifamilienhauses, einer Doppelgarage,
einem Carport und vier Stellplätzen
FINr. 527, Gem. Zankenhausen**

Bisherige Beschlüsse:

- keine -

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück FINr. 527/0 (Teilfläche, Gemarkung Zankenhausen, OT Pleitmannswang), wird die Errichtung eines Dreifamilienhauses, einer Doppelgarage, einem Carport und vier Stellplätze beantragt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück (Teilfläche aus 527) als Grünfläche dargestellt. Im Gegenzug wurde die landwirtschaftliche Fläche FINr. 527/2 auf Antrag des Eigentümers als Dorfgebiet ausgewiesen.

Chronologie:

Mit Aufstellungsbeschluss vom 10.05.1993 wurde vom Gemeinderat Türkenfeld eine erste Änderung des seit 05.08.1985 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung beantragten die Eigentümer des Grundstücks FINr. 527, Gemarkung Zankenhausen eine Baurechtsverlagerung. Die bisher als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche soll in eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden. Ersatzweise sollte eine bisher als landwirtschaftlich ausgewiesene Fläche als Dorfgebiet dargestellt werden. Als Begründung benannten die Eigentümer die unmittelbare Nähe des bisher als Dorfgebiet dargestellten Grundstückes zum gegenüber liegenden landwirtschaftlichen Anwesen. Ein Wohnhaus auf dieser Teilfläche würde zwangsläufig durch die Bewirtschaftung dieses Hofes, sowie der Nähe eines großen Güllesilos die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.

Der Antrag wurde vom Gemeinderat bewilligt, so dass seit dem Abschluss des 1. Änderungsverfahrens eine Teilfläche aus dem Grundstück FINr. 527 als Grünfläche dargestellt ist.

Dem Bauwunsch kann aus baurechtlicher Sicht nicht entsprochen werden, da dieser

1. der Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht (Grünfläche)

2. Das Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB (Außenbereich) nicht privilegiert ist.
3. Die Belange des Nachbarn (landwirtschaftlicher Betrieb) zu berücksichtigen sind. Evtl. führt die unmittelbare Wohnbebauung zu Konflikten für den landwirtschaftlichen Betrieb.

Mit diesem Bauantrag soll geklärt werden, ob der Gemeinderat Türkenfeld grundsätzlich eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ für eine Teilfläche aus FINr. 527/0, Gemarkung Zankenhausen, befürwortet.

Ergänzung:

Die Kreisbaumeisterin würde eine Ausweisung als „Dorfgebiet“ empfehlen.

Beschluss:

In der derzeit laufenden Baurechtserhebung bezogen auf einer Aktualisierung des Flächennutzungsplanes wird geprüft, ob eine Teilfläche aus der FINr. 527/0, Gemarkung Zankenhausen, als „Dorfgebiet“ ausgewiesen werden kann. Das Einvernehmen zum Bauantrag wird vorbehaltlich einer Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt. (Darstellung einer Teilfläche aus FINr. 527/0, Gemarkung Zankenhausen, als Dorfgebiet).

Abst.Erg.: 8 : 6

TOP 7.)

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
„Ortsmitte an der Zankenhausener Straße“ betreffend Neubau eines Wohn- und
Geschäftshauses an der Zankenhausener Straße, FINr. 170/0, Gemarkung Tür-
kenfeld**

Beschlüsse in dieser Sache:

GR-Beschluss vom 05.08.2015 (Bauantrag – TOP 6, öffentl.)

GR-Beschluss vom 11.11.2015 (Antrag auf Befreiung)

Sachvortrag:

Mit Beschluss vom 11.11.2015 lehnte der Gemeinderat Türkenfeld die beantragte Befreiung für eine Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone ab. Mit Datum vom 14.12.2015 überreicht der Bauherr einen neuen Antrag auf eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bauherr hat das Maß der Balkone reduziert, so dass das Vortreten von Gebäudeteilen „in geringfügigem bzw. untergeordneten“ Maß nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gegeben ist. (Reduzierung von 1,77 m auf 1,50 m sowie Reduzierung der Breite an der westlichen und östlichen Außenwand auf 2,50 m je Balkon).

Begründung des Bauherrn:

Die geplanten Balkone an der Ost- und an der Westfassade liegen außerhalb der im BPlan festgesetzten Baugrenzen. Die östliche und die westliche Gebäudeaußenwand liegen exakt auf der jeweils festgesetzten Baugrenze, die Balkone kragen 1,50 m aus.

Der Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen angeordnet. Die Balkone sind untergeordnete Bauteile im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption. Sie steigern die Wohnqualität der geplanten Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss und gliedern die Giebelfassaden (s. Bauantrag vom 09.07.2015).

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt eine Befreiung von der Festsetzung A. 4.1 (Baugrenze) des Bebauungsplanes „Ortsmitte an der Zankenhausener Straße“ bezüglich der Errichtung von untergeordneten Balkonen im Ober- und Dachgeschoss.

Abst.Erg.: 15 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 01 / 17**
des Gemeinderates Türkenfeld am **20.01.2016**

**TOP 8.) Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen
des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen St.-Ottilien-,
Ammersee- und Römerstraße“;**

**Bauvorhaben: Tektur zu BV-Nr. S 2013-0685S1 – Anbau
an das bestehende Wohnhaus und Neubau von Garagen**

Bisherige Beschlüsse:

GR-Beschluss vom 25.03.2015

GR-Beschluss vom 05.08.2015

Sachvortrag:

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen St.-Ottilien-, Ammersee- und Römerstraße – 1. Änderung“, Festsetzung 7.b) – Fläche für selbständiges Garagengebäude.

Als Begründung für die beantragte Befreiung wird die geplante und zulässige Wohnung im Dachgeschoss des Anbaus benannt, welche die Errichtung von Stellplätzen erfordert. Er bittet deshalb um eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung von 2 Stellplätzen.

Mit Beschluss vom 25.03.2015 sowie 05.08.2015 wurden 2 Garagenstellplätze beantragt, welche vom Gemeinderat abgelehnt worden sind.

Das Grundstück St. Ottilien Str. 1 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Zwischen St.-Ottilien-, Ammersee- und Römerstraße/1. Änderung“ rechtskräftig seit 08.02.2002. Damit der Anbau an das bestehende Wohnhaus verwirklicht werden konnte, wurde eine 2. Änderung des Bebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen. Die 2. Änderung ist seit 12.08.2013 rechtskräftig.

Die vom Bauherrn als „zulässig“ deklarierte Wohnung im Dachgeschoss widerspricht dem Bebauungsplan „Zwischen St.-Ottilien-, Ammersee- und Römerstraße“ insofern, da die erforderlichen Stellplätze im Änderungsverfahren nicht beantragt und somit im Bauleitverfahren nicht vorgesehen wurden.

Im Bereich der gewünschten Stellplätze ist gemäß Festsetzung A.8 c) des Bebauungsplanes (2. Änderung) ein Pflanzgebot für einen groß- bzw. kleinkronigen Laubbaum. Bisher wurden dem Bauherrn 3 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Gemeinderat gewährt (Überschreitung der Baugrenze/Freitreppe, Überschreitung der Geschossfläche, Farbe der Dacheindeckung).

Es wird empfohlen die Befreiung für zwei offene Stellplätze zu erteilen. Garagen, oder garagenähnliche Gebäude (Carport) sind von einer Befreiung ausgeschlossen. Da die Zufahrt zu den gewünschten Stellplätzen über einen, im Eigentum der Gemeinde Türkenfeld bestehenden Gehweg erfolgt, hat der Bauwerber dafür zu sorgen, dass eine evtl. erforderliche Gehwegabsenkung auf seine Kosten zu erfolgen hat. Veränderungen des Gehweges sind schriftlich bei der Gemeinde Türkenfeld zu beantragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt eine Befreiung von der Festsetzung A. 7 c) (1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen St.Otilien-, Ammersee- und Römerstraße“) zur Errichtung von zwei offenen Stellplätzen außerhalb den hierfür bezeichneten Flächen. Veränderungen des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Gehweges sind bei der Gemeinde Türkenfeld schriftlich zu beantragen. Sollte anstatt der Stellplätze ein Carport oder eine Garage entstehen, so wird dies die Gemeinde an die Bauaufsicht des LRA melden.

Abst.Erg.: 15 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 01 / 20**
des Gemeinderates Türkenfeld am **20.01.2016**

Dieser TOP wird von der Tagesordnung abgesetzt, weil der Ausbaustatus der Türkenfelder Straße noch nicht geklärt ist.

TOP 9.)

**Teilnehmergeinschaft Türkenfeld II
Gemeinde Türkenfeld; Lkr. Fürstenfeldbruck
Hier:**

- a) Kostenbeteiligung der Gemeinde an den Planungsleistungen sowie an den Ausbaukosten für das Bauvorhaben „Geh- und Radweg Türkenfelder Straße“, Gem. Zankenhausen**
- b) Kostenbeteiligung der Gemeinde an Hausnamenschildern**

TOP 10.)

**Gemeindliche Liegenschaften;
Vermietung des Brunnenhauses der ehemaligen Wasserversorgung der Gemeinde an den Obst- und Gartenbauverein Türkenfeld e.V.**

Bisherige Beschlüsse:

./.

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2015 begehrt der Obst- und Gartenbauverein Türkenfeld-Zankenhausen e.V., die Anpachtung des Brunnenhauses der ehemaligen Trinkwasserversorgung der Gemeinde Türkenfeld auf dem Grundstück Fl.Nr. 1494, Em-minger Weg, Gemarkung Türkenfeld, um dort vor allem die zur Erfüllung der Vereinszwecke erforderlichen Geräte und Werkzeuge zu verwahren.

Gleichzeitig bietet der Obst- und Gartenbauverein an, im Gegenzug die Entsorgung der noch im Brunnenhaus vorhandenen nicht mehr in Betrieb befindlichen technischen Einrichtungen der ehemaligen Trinkwasserversorgung, die Renovierung des Gebäudes und die Rekultivierung des Grundstückes im Rahmen seiner Vereinstätigkeit vorzunehmen.

Um die Durchführung der Vereinszwecke des Obst- und Gartenbauvereins zu unterstützen, schlägt die Verwaltung vor, dem Verein einen Grundstücksüberlassungsvertrag zum Abschluss anzubieten, der folgende Kernpunkte umfasst:

- Festgeschriebener Vertragszweck ist einzig die Erfüllung der satzungsgemäß festgeschriebenen Vereinszwecke.
- Die vertraglich vereinbarte Grundstücksüberlassung läuft auf 20 Jahre.
- Beide Vertragsparteien können das Vertragsverhältnis ohne Angabe von Gründen jederzeit fristlos kündigen.
- Der Verein übernimmt während der Vertragslaufzeit auf eigene Kosten die Eigentümerpflichten des Vertragsobjektes.
- Der Verein trägt sämtliche Kosten des Betriebs und der Instand- und Unterhaltung des Vertragsgegenstandes.
- Für alle Arbeiten oder verändernden Eingriffe oder Arbeiten am Gebäude oder den vorhandenen technischen Einrichtungen muss der Verein die Zustimmung der Gemeinde einholen und die Eingriffe auf eigene Kosten unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften durchführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des als Anlage diesem Sachvortrag beigefügten Vertrages zur Überlassung des Grundstückes Fl.Nr. 1494, Emminger Weg, Gemarkung Türkenfeld, Grünfläche zu 1.673 m² nebst Brunnenhaus der ehemaligen Trinkwasserversorgung der Gemeinde nach vollständiger Kenntnisnahme zu und beauftragt den Bürgermeister, den Abschluss desselben mit dem Obst- und Gartenbauverein Türkenfeld-Zankenhausen e.V. alsbald herbeizuführen.
Laufzeit vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2035.

Abst.Erg.: 14 : 1

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 01 / 24**
des Gemeinderates Türkenfeld am **20.01.2016**

TOP 11.)

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 09.12.2015:

Gemeindliche Gebäude;

hier: Vergabe für die Prüfung der ortsfesten und ortsveränderlichen Betriebsmittel

Grund- und Mittelschule Türkenfeld;

Beleuchtung des Bühnenraumes der Schönbergaula

hier: Feststellung und Genehmigungsbeschluss der Kosten der Elektrofirma

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 01 / 25**
des Gemeinderates Türkenfeld am **20.01.2016**

TOP 12.)

**Genehmigung der Niederschrift, Gemeinderatssitzung vom 09.12.2015,
öffentlicher Teil**

Beschluss :

Die Niederschrift, Gemeinderatssitzung vom 09.12.2015, wurde vom Gemeinderat
eingesehen und wird hiermit genehmigt.

Abst.Erg.: 15 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 01 / 26**
des Gemeinderates Türkenfeld am **20.01.2016**

TOP 13.)

Bekanntgaben, Anträge, Anregungen :

HH 2016

Am Samstag, 13.02.2016, ab 16 Uhr findet die HH-Klausur statt.
Es wird noch gesondert dazu eingeladen.

Wochenmarkt

Für den Markt wurden Einhängeschilder für die Ortseingangstafeln gefertigt. Alle
Vereinsvorsitzenden werden über die Wechselmodalitäten informiert. GR R. Müller
macht einen Textvorschlag.

Infoveranstaltung Bühlacker

Die beiden ortsansässigen Banken sollen eingeladen werden.

Geschwindigkeitsmessungen

Die Messung Beurer Str. soll an den GR verteilt werden.